



ZWISCHENMITTEILUNG
1. JANUAR – 31. MÄRZ 2023



HIGHLIGHTS 3M 2023



ERTRAGSKENNZAHLEN

9,2

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 10,5 Millionen
nach 3M 2022

20,8

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 19,3 Millionen
nach 3M 2022



FINANZKENNZAHLEN

53,9

in %
**NETTOVERSCHULDUNGS-
GRAD** ¹ (**NET-LTV**),
nach 54,0 % Ende 2022

1,67

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN**,
stabil gegenüber
dem Jahresende 2022

4,80

in EUR
**NET ASSET VALUE
(JE AKTIE, UNVERWÄSSERT)**,
nach EUR 4,99
zum Jahresende 2022



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,3

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
unverändert gegenüber
Jahresende 2022

84,1

in EUR Millionen
**ANNUALISIERTE
VERTRAGSMIETEN**,
nach EUR 85,1 Millionen
zum Jahresende 2022

8,8

in %
LIKE-FOR-LIKE-ANSTIEG
der annualisierten Vertrags-
mieten, nach -1,2 %
nach 3M 2022

4,6

in Jahren
WALT,
nach 4,8 Jahren
zum Jahresende 2022

9,2

in %
EPRA-LEERSTANDSQUOTE ²,
nach 9,5 %
zum Jahresende 2022

10.200

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG,
nach 43.000 m²
nach 3M 2022

¹ Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024

² Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

BRIEF DES VORSTANDS	2	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	19
		Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3	Konzerngesamtergebnisrechnung	21
Konzernkennzahlen	4	Konzernbilanz	22
Portfolio-Highlights	5	Konzernkapitalflussrechnung	24
		Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	26
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	6	Konzernanhang	27
Überblick	7		
Wirtschaftsbericht	10	IMPRESSUM	39
Chancen und Risiken	18		
Nachtragsbericht	18		



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

BRIEF DES VORSTANDS

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Quartal 2023 hat einen für die DEMIRE stabilen und insofern zufriedenstellenden Geschäftsverlauf genommen. Bisher haben das schwache wirtschaftliche Umfeld und die hohe Inflation keinen nennenswerten negativen Effekt auf der Ebene unserer operativen Geschäftstätigkeit hervorgerufen, und unser Geschäftsmodell erweist sich weiterhin als resilient. Die wesentlichen Eckpunkte der Entwicklung im ersten Quartal des Geschäftsjahres lauten:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 20,8 Millionen, nach EUR 19,3 Millionen im Vorjahr.
- Die Funds From Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken auf EUR 9,2 Millionen, nach EUR 10,5 Millionen im Vorjahr.
- Die Vermietungsleistung liegt mit rund 10.200 m² unterhalb des starken Vorjahreswerts von rund 43.000 m².
- Die Mietentwicklung auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) beträgt 8,8 %, nach – 1,2 % im Vorjahreszeitraum.
- Die EPRA-Leerstandsquote (exkl. Projektentwicklungen) sinkt weiter leicht auf 9,2 % (31. Dezember 2022: 9,5 %), und der WALT geht gegenüber dem Jahresende 2022 geringfügig um 0,2 Jahre auf 4,6 Jahre zurück.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt leicht auf EUR 4,80, ein Rückgang von EUR 0,19 gegenüber Ende 2022.
- Der Nettoverschuldungsgrad¹ (Net-LTV) sinkt geringfügig auf 53,9 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 73,4 Millionen komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten bleiben mit nominal 1,67 % p. a. auf niedrigem Niveau, bis Mitte 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

Die gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegenen Mieterträge, als eine der wichtigen Steuerungsgrößen der DEMIRE, resultieren aus der im vergangenen Geschäftsjahr starken Vermietungsleistung und Mietindexierungen. Die andere wesentliche Unternehmenskennzahl, die Funds from Operations (FFO I) nach Steuern und vor Minderheiten, sinkt leicht. Der Rückgang beruht primär auf Abschreibungen von Mietforderungen im Zusammenhang mit der Insolvenz von Galeria Karstadt Kaufhof und einem höheren Ertragssteueraufwand.

Die Ergebnisse der ersten drei Monate 2023 stimmen uns zuversichtlich, dass sich auch das Gesamtgeschäftsjahr entsprechend unseren Planungen entwickeln wird. Dabei gehen wir zurzeit davon aus, dass weder die Nachwirkungen der Pandemie noch die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine unsere Geschäftstätigkeit spürbar beeinflussen werden. Auch die grundsätzliche Verfassung des Immobilienmarkts, insbesondere des Büro- und Gewerbesektors, sowie die zu erwartende Entwicklung an den Kapitalmärkten – einschließlich möglicher weiterer Zinsschritte der EZB – lassen uns aufgrund der stabilen Aufstellung der DEMIRE von einer weiterhin planmäßigen Entwicklung unseres Unternehmens in absehbarer Zukunft ausgehen.

Wir sehen uns daher nach Ende des ersten Quartals imstande, die Prognose für das Geschäftsjahr 2023 zu bestätigen. Insofern erwarten wir, dass die Mieterträge zwischen EUR 71,0 und 73,0 Millionen (2022: EUR 81,1 Millionen) liegen werden. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) planen wir einen Wert zwischen EUR 30,0 und 32,0 Millionen (2022: EUR 41,8 Millionen) ein.

Frankfurt am Main, 10. Mai 2023

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)

¹ Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024



DEMIRE IM ÜBERBLICK

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Ergebniskennzahlen		
Mieterträge	20.765	19.340
Ergebnis aus der Vermietung	15.923	15.635
EBIT	– 14.936	13.075
Finanzergebnis	– 4.488	– 4.309
EBT	– 19.424	8.766
Periodenergebnis	– 19.133	7.700
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	– 18.291	7.112
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	– 0,17/– 0,17	0,07/0,07
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	9.227	10.542
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,09/0,09	0,10/0,10

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	62	62
Marktwert (in EUR Millionen)	1.304,4	1.329,8
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	84,1	85,1
Mietrendite (in %)	6,4	6,4
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	9,2	9,5
WALT (in Jahren)	4,6	4,8

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.523.241	1.536.851
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.014.564	1.231.072
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	314.155	121.000
Bestandsportfolio gesamt	1.328.719	1.352.072
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	855.455	855.655
Zahlungsmittel	73.404	57.415
Nettofinanzverbindlichkeiten	782.051	798.240
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	53,9	54,0
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	467.558	486.691
Eigenkapitalquote (in %)	30,7	31,7
Nettovermögenswert (NAV)	431.935	450.226
EPRA NAV (unverwässert/verwässert)	506.583/507.093	526.273/526.783
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	4,80/4,78	4,99/4,97



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 31. März 2023

1,3

in EUR Milliarden
**MARKTWERT DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS**

8,90

in EUR/m²
DURCHSCHNITTSMIETE
über den Gesamtbestand

62

Assets
an **52 STANDORTEN**
in 12 Bundesländern

9,2

in %
EPRA-LEERSTAND¹
über das Portfolio

84,1

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

6,4

in %
BRUTTOMIETRENDITE

8,8

in %
LIKE-FOR-LIKE-ANSTIEG
der annualisierten Vertragsmiete

4,6

in Jahren
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
der Mietverträge (WALT)



¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 31. März 2023

Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten drei Monaten 2023 solide. Die Mieterträge des Konzerns haben sich insbesondere aufgrund von Mietindexierungen und trotz des verkleinerten Portfolios deutlich verbessert. Die hohe Vermietungsaktivität im Vorjahr und eine geringe Zahl an auslaufenden Mietverträgen 2023 führen zu einer geringeren Verfügbarkeit an vermietbaren Flächen im Portfolio, was ein wesentlicher Grund für die vergleichsweise geringe Vermietungsleistung im ersten Quartal 2023 ist. Die gesunkenen Funds from Operations (FFO I) nach Steuern und vor Minderheiten gehen auf einen im Vergleich zur Vorjahresperiode höheren Ertragsteueraufwand und höhere Wertminderungen auf ausstehende Mietforderungen im Zusammenhang mit der Insolvenz des Mieters Galeria Karstadt Kaufhof zurück. Zusammengefasst entspricht die Geschäftsentwicklung der Erwartung und Planung des Vorstands. Die Gesellschaft fokussiert sich weiter auf die konsequente Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie und die Senkung des Verschuldungsgrads unter anderem durch Verkäufe von nicht-strategischen Objekten. Die Entwicklung im Berichtszeitraum und im letzten Geschäftsjahr bilden eine stabile Grundlage für eine solide Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr und die Zeit darüber hinaus.

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 20,8 Millionen, nach EUR 19,3 Millionen im Vorjahr.
- Die Funds From Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken auf EUR 9,2 Millionen, nach EUR 10,5 Millionen im Vorjahr.
- Die Vermietungsleistung liegt mit rund 10.200 m² unterhalb des starken Vorjahreswerts von rund 43.000 m².

- Die Mietentwicklung auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) beträgt 8,8 %, nach – 1,2 % im Vorjahreszeitraum.
- Die EPRA-Leerstandsquote (exkl. Projektentwicklungen) sinkt leicht auf 9,2 % (31. Dezember 2022: 9,5 %), und der WALT geht gegenüber dem Jahresende 2022 geringfügig um 0,2 Jahre auf 4,6 Jahre zurück.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt leicht auf EUR 4,80, ein Rückgang von EUR 0,19 gegenüber Ende 2022.
- Der Nettoverschuldungsgrad¹ (Net-LTV) sinkt geringfügig auf 53,9 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 73,4 Millionen komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten bleiben mit nominal 1,67 % p. a. auf niedrigem Niveau, bis 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des ersten Quartals 2023 bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2023: Die Mieterträge werden zwischen EUR 71,0 und 73,0 Millionen (2022: EUR 81,1 Millionen) liegen, und für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 30,0 und 32,0 Millionen (2022: EUR 41,8 Millionen) erwartet.

¹ Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

IMMOBILIENPORTFOLIO

Gegenüber dem Jahresende 2022 blieb das Portfolio zum Stichtag 31. März 2023 unverändert. Es besteht aus 62 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von rund 0,9 Millionen m² und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,3 Milliarden. Das Logistik-Objekt LogPark in Leipzig, die Telekom-Immobilie in Ulm und weitere Immobilien, die sich zum Stichtag in einem fortgeschrittenen Stadium der Veräußerung befanden, wurden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert und neu bewertet. Hierbei ergab sich ein Bewertungsverlust auf das Verkaufsportfolio von EUR 25,5 Millionen. Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2022.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios (exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien) zum Stichtag 31. März 2023 belief sich auf 9,2%, was einem leichten Rückgang um 0,3 Prozentpunkt gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2022 entspricht. Der WALT beläuft sich zum 31. März 2023 auf 4,6 Jahre und ist damit gegenüber dem Jahresende 2022 geringfügig gesunken. Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von knapp 10.200 m² erreicht (Vorjahr: 43.000 m²); davon entfallen rund 21,8% auf Neuvermietungen und rund 78,2% auf Anschlussvermietungen.

TOP-10-MIETER (ZUM 31. MÄRZ 2023)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ¹ in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	12,1	14,4
2	IMOTEX	Handel	5,4	6,4
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,7	4,4
4	momox Services GmbH	Logistik	2,4	2,8
5	Bima Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,3	2,7
6	Amazon	Logistik	2,2	2,6
7	Roomers	Hotel	2,1	2,5
8	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,1
9	comdirect bank AG	Büro	1,3	1,5
10	Die Autobahn GmbH des Bundes	Büro	1,3	1,5
Summe			34,4	40,9
Sonstige			49,7	59,1
Gesamt			84,1	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert i %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert pro m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote ¹ in %	WALT in Jahren
Büro	40	797,3	61,1	504,4	1.580	49,8	9,66	6,2	9,5	3,2
Einzelhandel	17	318,5	24,4	220,1	1.447	23,7	10,27	7,4	7,6	5,4
Logistik & Sonstige	5	188,5	14,5	188,7	999	10,6	5,33	5,6	11,8	9,5
Gesamt 31.03.2023	62	1.304,4	100,0	913,2	1.428	84,1	8,90	6,4	9,2	4,6
Gesamt 31.12.2022	62	1.329,8	100,0	912,7	1.457	85,1	8,72	6,4	9,5	4,8
Veränderung (in %/pp)	0	- 1,9	0	0,1	- 2,0	- 1,2	2,1	0,0	- 0,3	- 0,2

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

In den ersten drei Monaten 2023 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 20,8 Millionen (Vorjahr: EUR 19,3 Millionen). Die Mieterträge stiegen im Wesentlichen aufgrund von Mietindexierungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum kräftig um 7,4 %. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich um 1,8 % auf EUR 15,9 Millionen (Vorjahr: EUR 15,6 Millionen). Der im Vergleich zu den Mieterträgen geringfügigere Anstieg geht im Wesentlichen auf höhere nicht umgelegte Bewirtschaftungskosten durch anlaufende Projektentwicklungen, wie in Essen, zurück. Erträge aus Verkäufen wurden, wie im Vorjahreszeitraum, nicht erzielt. Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe beurkundet.

Neben dem bereits beurkundeten Verkaufsobjekt LogPark in Leipzig und der nach dem Stichtag beurkundeten Telekom-Immobilie in Ulm wurden weitere Immobilien, die sich zum Bilanzstichtag in einem fortgeschrittenen Stadium eines Veräußerungsprozesses befanden, als zur Veräußerung gehalten reklassifiziert und neu bewertet. Das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beträgt EUR – 25,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen).

Die Wertminderungen auf Forderungen betragen EUR – 0,6 Millionen und beziehen sich primär auf ausstehende Mietforderungen unter anderem an den sich in einer Insolvenz befindenden Mieter Galeria Karstadt Kaufhof. Im Vorjahr (EUR 0,1 Millionen) trugen im Wesentlichen Einmaleffekte durch Auflösungen von Wertminderungen zu einem positiven Ergebnis bei. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen

erhöhten sich in den ersten drei Monaten 2023 leicht auf EUR 3,0 Millionen (Vorjahr: EUR 2,7 Millionen). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen aufgrund von Abschreibungen mietfreier Zeiten im Zusammenhang mit der Kündigung von Galeria Karstadt Kaufhof in Celle auf EUR 2,0 Millionen (Vorjahr: EUR 0,4 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) fällt aufgrund der Marktwertanpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien mit EUR – 14,9 Millionen negativ aus (Vorjahr: EUR 13,1 Millionen).

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR – 4,5 Millionen, nach EUR – 4,3 Millionen in der Vorjahresperiode. Hierin enthalten sind ausgegebene Darlehen, die zu Finanzerträgen von EUR 1,2 Millionen (Vorjahr: EUR 1,1 Millionen) führten, sowie das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen von EUR 0 Millionen (Vorjahr: EUR 0,5 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung zum 31. März 2023 bleibt gegenüber dem Jahresende 2022 konstant bei nominal 1,67 % p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sinkt im Berichtszeitraum auf EUR – 19,4 Millionen, nach EUR 8,8 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis der ersten drei Monate 2023 beträgt EUR – 19,1 Millionen, nach EUR 7,7 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022	Veränderung	in %
Mieterträge	20.765	19.340	1.425	7,4
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.339	9.205	-866	-9,4
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-13.181	-12.910	-271	2,1
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	15.923	15.635	288	1,8
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	0	0	0	
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-97	-51	-46	90,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-97	-51	-46	90,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ¹	-25.500	0	-25.500	>100
Wertminderungen von Forderungen	-568	149	-717	>100
Sonstige betriebliche Erträge	299	453	-154	-34,0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-2.995	-2.740	-255	9,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.998	-371	-1.627	>100
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-14.936	13.075	-28.011	>100
Finanzergebnis	-4.488	-4.309	-179	4,2
Ergebnis vor Steuern	-19.424	8.766	-28.190	>100
Laufende Ertragsteuern	-1.108	-747	-361	48,3
Latente Steuern	1.399	-319	1.718	>100
Periodenergebnis	-19.133	7.700	-26.833	>100
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-18.291	7.112	-25.403	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,17	0,07	-0,24	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,17	0,07	-0,24	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

VERMÖGENSLAGE

Zum 31. März 2023 hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2022 leicht um EUR 13,6 Millionen auf rund EUR 1.523,2 Millionen verringert. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 31. März 2023 EUR 1.014,6 Millionen (Vorjahr: EUR 1.231,1 Millionen). Der Rückgang gegenüber dem Wert zum Jahresende 2022 ist im Wesentlichen auf die Reklassifizierung von Verkaufsimmobilienswerten als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und deren Neubewertung zurückzuführen.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. März 2023 EUR 467,6 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2022 (EUR 486,7 Millionen) im Wesentlichen aufgrund des negativen Periodenergebnisses infolge der Marktwertanpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien gesunken. Die Eigenkapitalquote sinkt entsprechend auf 30,7 % (31. Dezember 2022: 31,7 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 81,8 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 80,4 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IAS 32 als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summiert sich auf EUR 549,3 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 567,1 Millionen).

Die gesamten Schulden betragen zum 31. März 2023 EUR 1.055,7 Millionen und haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 (EUR 1.050,2 Millionen) geringfügig erhöht.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.109.023	1.325.811	-216.788	-16,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	100.063	90.043	10.020	11,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	314.155	121.000	193.155	>100
Summe Vermögenswerte	1.523.241	1.536.854	-13.613	-0,9

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	431.934	450.226	-18.292	-4,1
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	35.624	36.465	-841	-2,3
Summe Eigenkapital	467.558	486.691	-19.133	-3,9
Schulden				
Summe langfristige Schulden	993.195	996.049	-2.854	-0,3
Summe kurzfristige Schulden	62.488	54.111	8.374	15,5
Summe Schulden	1.055.683	1.050.160	5.520	0,5
Summe Eigenkapital und Schulden	1.523.241	1.536.851	-13.613	-0,9



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beträgt in den ersten drei Monaten 2023 EUR 15,7 Millionen (Vorjahr: EUR 9,8 Millionen) und spiegelt das operative Ergebnis der Gesellschaft wider. Der Anstieg im Vergleich zur Vorjahresperiode hängt insbesondere mit Steuerrückerstattungen zusammen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich in der Berichtsperiode auf EUR 4,9 Millionen, nach EUR – 8,2 Millionen im Vorjahr, und wurde wesentlich von Veräußerungserlösen des Objekts in Ludwigsburg getrieben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf EUR – 4,6 Millionen, nach EUR – 4,2 Millionen im Vorjahreszeitraum. In der Berichtsperiode sind im Wesentlichen Zins- und Tilgungsleitungen enthalten.

Die Zahlungsmittel betragen am 31. März 2023 EUR 73,4 Millionen (31. März 2022: EUR 137,0 Millionen).

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	15.719	9.821	5.897
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.873	– 8.217	13.090
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 4.603	– 4.239	– 364
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	15.989	– 2.635	18.624
Zahlungsmittel am Ende der Periode	73.404	136.984	– 63.580

Funds From Operations (FFO)

Die Funds From Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als wesentliche operative Leistungskennzahl reduzieren sich im ersten Quartal 2023 um 12,5 % auf EUR 9,2 Millionen, nach EUR 10,5 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis entspricht das einem FFO I je Aktie von EUR 0,09, nach EUR 0,10 in der Vorjahresperiode.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	-19.424	8.767	-28.191	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.394	1.233	161	13,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-18.030	10.000	-28.030	>100
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	97	51	46	90,2
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25.500	0	25.500	
± Sonstige Bereinigungen ¹	2.805	835	1.970	>100
FFO I vor Steuern	10.373	10.886	-513	-4,7
± (Laufende) Ertragsteuern	-1.146	-434	-712	>100
FFO I nach Steuern	9.227	10.452	-1.225	-11,7
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.143	8.619	-1.476	-17,1
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.084	1.833	251	13,7
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	-97	-51	-46	90,2
FFO II nach Steuern	9.130	10.402	-1.271	-12,2
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.046	8.565	-1.519	-17,7
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.084	1.837	247	13,5
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,09	0,10	-0,01	-12,5
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,09	0,10	-0,01	-13,0
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,07	0,10	-0,03	-33,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	-0	-0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,07	0,10	-0,03	-33,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:
– Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 0,6 Millionen, Vorjahr: EUR 0,6 Millionen)
– Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR -0,2 Millionen)
– Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)
– Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 2,0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value sinkt im Wesentlichen durch das negative Periodenergebnis von EUR 526,3 Millionen zum 31. Dezember 2022 auf EUR 506,6 Millionen zum 31. März 2023. Je Aktie und auf unverwässerter Basis beläuft sich der NAV zum Stichtag auf EUR 4,80 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 4,99 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	431.935	450.226	- 18.291	- 4,1
Latente Steuern	74.648	76.047	- 1.399	- 1,8
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	- 4.738	- 100,0
NAV (unverwässert)	506.583	526.273	- 24.428	- 4,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	4,80	4,99	- 0,19	- 3,7
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	507.093	526.783	- 19.690	- 3,7
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	4,78	4,97	- 0,19	- 3,7



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6
 Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10
 Chancen und Risiken 18
 Nachtragsbericht 18

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) ist im Prospekt der Anleihe 2019/2024 definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zur Summe aller Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sinkt gegenüber dem Jahresende 2022 (54,0 %) zum 31. März 2023 auf 53,9 %.

NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	855.455	855.655
Zahlungsmittel	73.404	57.415
Nettoverschuldung	782.051	798.240
Summe Vermögenswerte	1.523.241	1.536.854
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	-73.404	-57.415
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.449.837	1.479.439
Net-LTV (in %)	53,9	54,0

Covenants der Unternehmensanleihe 2019/2024

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 2019/2024 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig darüber zu berichten. Die Definition der zu berichtenden Covenants ist im Emissionsprospekt der Anleihe 2019/2024 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 31.03.2023

	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	53,9 %	14,1 %	4,82

Zum 31. März 2023 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/2024 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2023 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [☺ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2022 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten drei Monaten 2023 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Chancen- und Risikostruktur des Konzerns ergeben.

Die Chancen und Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht

Im April 2023 erfolgte ein Teilrückkauf von EUR 51 Millionen Nominal der Anleihe 2019/2024 unter par. Der Nominalbetrag der Anleihe 2019/2024 reduzierte sich infolgedessen auf EUR 499 Millionen.

Im April 2023 wurde ein Kaufvertrag für die Telekom-Immobilie in Ulm unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll im zweiten Quartal erfolgen.

Herr Ralf Bongers trat zum 1. April 2023 seine Vorstandsposition mit einem Verantwortungsschwerpunkt für Transaktionen und Asset-Management an.

Nach dem Zwischenberichtsstichtag sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von für den Geschäftserfolg relevanter Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 10. Mai 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27

≡

BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 19

**Konzerngewinn- und
-verlustrechnung** 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	TZ.	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Mieterträge		20.765	19.340
Erträge aus Nebenkostenumlagen		8.339	9.205
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		-13.181	-12.910
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		15.923	15.635
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-97	-51
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-97	-51
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ¹		-25.500	0
Wertminderungen von Forderungen		-568	149
Sonstige betriebliche Erträge		299	453
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-2.995	-2.740
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.998	-371
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	-14.936	13.075
Finanzerträge		1.205	1.057
Finanzaufwendungen		-4.299	-4.661
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		0	528
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.394	-1.233
Finanzergebnis	D 2	-4.488	-4.309
Ergebnis vor Steuern		-19.424	8.766
Laufende Ertragsteuern		-1.108	-747
Latente Steuern		1.399	-319
Periodenergebnis		-19.133	7.700
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		-842	588
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-18.291	7.112
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	D 3	-0,17	0,07

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Periodenergebnis	- 19.133	7.700
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	- 19.133	7.700
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	- 842	588
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 18.291	7.112



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2023

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.03.2023	31.12.2022
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		211	164
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.014.564	1.231.072
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		385	385
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		24.717	24.752
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		62.700	62.750
Sonstige Vermögenswerte		6.446	6.685
Summe langfristige Vermögenswerte		1.109.023	1.325.808
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14.237	13.845
Finanzielle Vermögenswerte		2.301	9.584
Sonstige Vermögenswerte		7.032	2.658
Steuererstattungsansprüche		3.089	6.541
Zahlungsmittel		73.404	57.415
Summe kurzfristige Vermögenswerte		100.063	90.043
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		314.155	121.000
Summe Vermögenswerte		1.523.241	1.536.851

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2023

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.03.2023	31.12.2022
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		105.513	105.513
Rücklagen	E 2	326.421	344.713
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		431.934	450.226
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		35.624	36.465
Summe Eigenkapital		467.558	486.691
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		74.648	76.047
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		81.758	80.364
Finanzschulden	E 3	810.630	813.429
Leasingverbindlichkeiten		26.159	26.209
Sonstige Verbindlichkeiten		1	0
Summe langfristige Schulden		993.196	996.049
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		1.567	3.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.827	16.611
Sonstige Verbindlichkeiten		11.267	5.356
Steuerschulden		14.160	13.116
Finanzschulden	E 3	18.282	15.626
Leasingverbindlichkeiten		384	391
Summe kurzfristige Schulden		62.487	54.111
Summe Schulden		1.055.683	1.050.160
Summe Schulden und Eigenkapital		1.523.241	1.536.851

☰

BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Ergebnis vor Steuern	- 19.424	8.766
Finanzaufwendungen	4.299	4.661
Finanzerträge	- 1.205	- 1.585
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.394	1.233
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 960	- 2.976
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	- 3.073	- 3.226
Veränderung der Rückstellungen	- 1.444	- 323
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.899	2.804
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	25.500	51
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	97	0
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	176	340
Ertragsteuerzahlungen	3.388	- 134
Abschreibungen und Wertminderungen	1.053	116
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen	0	90
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	19	3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	15.719	9.821



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR		01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		– 3.359	– 9.467
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		32	1.300
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		8.200	– 51
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		4.873	– 8.217
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		– 1.171	– 1.240
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		0	– 5
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden		– 3.326	– 2.962
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		– 106	– 32
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		– 4.603	– 4.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		15.989	– 2.635
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		57.415	139.619
Zahlungsmittel am Ende der Periode		73.404	136.984



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26**

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2023	105.513	88.366	256.347		450.226	36.465	486.691
Periodenergebnis			- 18.291		- 18.291	- 842	- 19.133
Sonstiges Ergebnis			0		0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	- 18.291		- 18.291	- 842	- 19.133
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0		0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0		0	1	0
31.03.2023	105.513	88.366	238.055		431.934	35.624	467.558

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2022	105.513	88.366	355.144		549.023	43.339	592.362
Periodenergebnis			7.112		7.112	588	7.700
Sonstiges Ergebnis			0		0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	7.112		7.112	588	7.700
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0		0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	- 278		- 278	- 51	- 329
31.03.2022	105.513	88.366	361.978		555.857	43.876	599.733



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2023

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist die Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. März 2023 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2023 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vor-

liegende Bericht wurde keiner Prüfung bzw. prüferischen Durchsicht unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2023 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen. Er enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände. Bereits berichtete Informationen werden nicht wiederholt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 31. März 2023 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2022 aufgestellten [🔗 Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 10. Mai 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Berichtsperiode 2023 gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022. Im Vergleich zum [☞ Konzernabschluss](#) 31. Dezember 2022 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IAS 1, 8 und 12, IFRS 9 und 17 sowie die jährlichen Verbesserungen der IFRS-Zyklen 2018–2020 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Nettomieten	20.765	19.340
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.339	9.205
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	29.104	28.545
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-11.265	-10.906
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-1.916	-2.004
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-13.181	-12.910
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	15.923	15.635

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen.

Die Steigerung des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 15.923 (1. Quartal 2022: TEUR 15.635) resultiert aus höheren Mieterträgen in Höhe von TEUR 20.765 (1. Quartal 2022: TEUR 19.340), im Wesentlichen getrieben durch Indexierungen von Mietverträgen. Gegenläufig schlagen sich niedrigere Erträge aus Nebenkostenumlagen in Höhe von TEUR 8.339 (1. Quartal 2022: TEUR 9.205) aufgrund des Wegfalls eines Sondereffekts aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres im Ergebnis nieder. Die nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.916 (1. Quartal 2022: TEUR 2.004) sind aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunken.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 11.265 (1. Quartal 2022: TEUR 10.906) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Energiekosten.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften beträgt zum 31. März 2023 TEUR 97 (1. Quartal 2022: TEUR 51) und beinhaltet diverse Kosten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Zum Stichtag 31. März 2023 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Jedoch wurden mehrere Immobilien, die sich zum Bilanzstichtag in einem fortgeschrittenen Stadium eines Veräußerungsprozesses befanden, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten reklassifiziert und neu bewertet. Hierbei ergab sich ein Bewertungsverlust auf das Verkaufsportfolio von TEUR 25.500 (1. Quartal 2022: TEUR 0).

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 568 (1. Quartal 2022: TEUR 149). Die höheren Wertminderungen von Forderungen in der Berichtsperiode resultieren überwiegend aus Wertminderungen auf Forderungen unter anderem gegenüber dem Mieter Galeria Karstadt Kaufhof in Höhe von TEUR – 184, der sich in einem Insolvenzverfahren befindet, sowie Wertminderungen auf Forderungen gegenüber einem Mieter aus der Branche Kultur, Sport und Unterhaltung in Höhe von TEUR – 155, der sich ebenfalls in einem Insolvenzverfahren befindet.

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Finanzerträge	1.205	1.056
Finanzaufwendungen	-4.299	-4.661
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0	528
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	-1.394	-1.233
Finanzergebnis	-4.488	-4.310



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus der Gewährung von Ausleihungen an das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH in Höhe von TEUR 260 sowie deren Gesellschafter der RFR 5 Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 757.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (1. Quartal 2022: TEUR 528) betreffen die Beteiligungsgewinne der Berichtsperiode an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main. Der Rückgang resultiert aus der Abwertung der Beteiligung zum 31. Dezember 2022.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR – 1.394 (1. Quartal 2022: TEUR – 1.233) sind Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind.

3. Ergebnis je Aktie

in TEUR	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Periodenergebnis (in TEUR)	– 19.133	7.700
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	– 18.291	7.112
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	– 0,17	0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie	– 0,17	0,07

Zum 31. März 2023 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigten.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Sie haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	Gesamt
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn 2023	821.356	342.176	-	67.540	1.231.072
Zugänge Immobilien	1.313	701	-	132	2.146
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 206.275	- 12.380	-	-	- 218.655
Zeitwert per 31.03.2023	616.394	330.497	-	67.672	1.014.564

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 2.146 setzen sich in Gänze aus Aktivierungen für laufende Investitionen zusammen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist der Stufe 2 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 31. März 2023 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Bei der Umgliederung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien handelt es sich um mehrere Immobilien, bei denen (gemäß IFRS 5) davon ausgegangen wird, dass eine Veräußerung innerhalb von einem Jahr vollzogen wird. Hierin ist unter anderem die bereits beurkundete Immobilie in Ulm enthalten, welche voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 auf den Erwerber übergehen wird.

2. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 107.777 (31. Dezember 2022: TEUR 107.777) nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2022: TEUR 105.513).



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	546.879	546.394
Sonstige Finanzschulden	282.033	282.661
Gesamt	828.912	829.055

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	550.000	550.000
Sonstige Finanzschulden	282.832	281.004
Gesamt	832.832	831.004

Die Abweichung der Buchwerte der Finanzschulden von den Nominalwerten ist auf die Folgebewertung der Finanzschulden zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode gemäß IFRS 9 zurückzuführen.

Mit Ausnahme des Darlehens der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG sind alle Finanzschulden des Konzerns fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,28 % p. a. zum 31. März 2023 (31. Dezember 2022: 1,26 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 31. März 2023 1,67 % p. a. (31. Dezember 2022: 1,67 % p. a.).

Die Veränderung der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist auf die laufende Tilgung zurückzuführen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

F. Verkürzte Konzern-Segmentbericht- erstattung

01.01.2023 – 31.03.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	22.537	6.567	0	29.104
Segmenterlöse	-2.700	6.568	34	3.903
Segmentaufwendungen	-13.562	-2.743	-2.534	-18.841
EBIT	-16.262	3.826	-2.501	-14.937
Periodenergebnis	-25.633	2.181	4.318	-19.133
Segmentvermögen zum 31.03.2023	1.108.289	319.132	95.818	1.523.238
Davon Steueransprüche	579	54	2.457	3.089
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.948	198	0	2.147
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	314.155	0	0	314.155
Segmentschulden zum 31.03.2023	908.913	178.607	-31.839	1.055.681
Davon langfristige Finanzschulden	788.573	70.179	-48.122	810.630
Davon Leasingverbindlichkeiten	26.491	0	53	26.544
Davon kurzfristige Finanzschulden	13.482	2.568	2.232	18.282
Davon Steuerschulden	2.231	0	11.929	14.160

01.01.2022 – 31.03.2022

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	22.278	6.267	0	28.545
Segmenterlöse	22.413	6.310	275	28.998
Segmentaufwendungen	-10.922	-2.699	-2.300	-15.922
EBIT	11.491	3.611	-2.027	13.075
Periodenergebnis	6.328	1.833	-461	7.700
Segmentvermögen zum 31.03.2022	1.260.891	348.499	108.188	1.717.579
Davon Steueransprüche	3.829	47	2.602	6.479
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.154	1.353	0	6.508
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Segmentschulden zum 31.03.2022	915.202	190.736	11.907	1.117.846
Davon langfristige Finanzschulden	796.891	75.125	0	872.016
Davon Leasingverbindlichkeiten	24.420	0	22	24.442
Davon kurzfristige Finanzschulden	16.162	2.793	0	18.955
Davon Steuerschulden	2.286	0	7.357	9.645



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

Der DEMIRE-Konzern besteht aus den beiden berichtspflichtigen Geschäftssegmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“.

Das nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, sowie die vollkonsolidierte Gesellschaft Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main, wurden aufgrund gleicher wirtschaftlicher Merkmale dem Geschäftssegment „Bestandsportfolio“ zugeordnet.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 3.347 (1. Quartal 2022: TEUR 3.070).



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 24.717 gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 31. März 2023 TEUR 260. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 31. März 2023 Forderungen in Höhe von TEUR 25 und Erträge in Höhe von TEUR 25 resultieren. Darüber hinaus haben mit Ausnahme der in [Abschnitt G. 5](#) genannten Vergütung an den Vorstand im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. Finanzinstrumente

Bei den folgenden Finanzinstrumenten, bewertet zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten, entsprechen die Buchwerte nicht ihrem beizulegenden Zeitwert:

in TEUR	31.03.2023		31.12.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	24.717	19.932	24.752	20.566
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	65.001	53.693	72.335	61.701

in TEUR	31.03.2023		31.12.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	546.879	394.801	546.394	383.911
Sonstige Finanzschulden	282.033	246.567	282.661	235.383



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [☞ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2022 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2022 erfassten Chancen und Risiken wurde das laufende Geschäftsjahr maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den stark gestiegenen Energiekosten, den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine bestimmt. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds, was sich jedoch bisher nicht wesentlich auf die Kennzahlen der DEMIRE auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen. Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der DEMIRE genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise zum Beispiel auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt. Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Zur allgemeinen Risikodarstellung wird auf den [☞ Risiko- und Chancenbericht](#) verwiesen.

4. Sonstige Erläuterungen

Aus Kaufverträgen für Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften liegen zum Stichtag keine finanziellen Verpflichtungen vor, die noch nicht fällig sind.

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. März 2023 insgesamt in Höhe von TEUR 112.401 (1. Quartal 2022: TEUR 25.977). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Baumaßnahmen an der Immobilien in Essen.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 6.446 (1. Quartal 2022: TEUR 6.334).

Zum 31. März 2023 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 6.000 (31. Dezember 2022: TEUR 0) zur Verfügung.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

5. Organe und Mitarbeiter

Gemäß der Satzung der DEMIRE AG leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung.

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode:

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorstandsvorsitzender seit 1. Januar 2023)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 86 (1. Quartal 2022: TEUR 211), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 226 (1. Quartal 2022: TEUR 183) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 100 (1. Quartal 2022: TEUR 246) erfasst.

Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 31. März 2023

Im April 2023 erfolgte ein Teilrückkauf von EUR 51 Millionen Nominal der Anleihe 2019/2024 unter par. Der Nominalbetrag der Anleihe 2019/2024 reduzierte sich infolgedessen auf EUR 499 Millionen.

Herr Ralf Bongers trat zum 1. April 2023 seine Vorstandspostion mit einem Verantwortungsschwerpunkt für Transaktionen und Asset-Management an.

Im April 2023 wurde ein Kaufvertrag für die Telekom-Immobilien in Ulm unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll im zweiten Quartal 2023 erfolgen.

Frankfurt am Main, 10. Mai 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 10. Mai 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D-63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag
www.demire.ag



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

11. Mai 2023